

|  |  |
| --- | --- |
| **МИНИСТЕРСТВО** | **БУРЯАД УЛАСАЙ** |
| **ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ** | **ЗѲѲРИ БА ГАЗАР** |
| **ОТНОШЕНИЙ** | **АШАГЛАЛГЫН** |
| **РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**  | **ХАРИЛСААНУУДАЙ ЯАМАН** |

670001, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 54, Дом Правительства, т.(301-2)21-22-37, факс (301-2)21-59-96

E-mail: info@mizo.govrb.ru, http://mizo.govrb.ru

Органам местного самоуправления в Республике Бурятия

*Дата* № *№* 04-08-33-и5970/18 от 16.10.2018

на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

В целях доведения информации до садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений по реализации Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в области имущественных и земельных отношений направляем вам ответы на часто задаваемые вопросы.

1. **Вопрос: Необходимость реорганизации некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих, дачных и огороднических товариществ либо партнерств с 01.01.2019 года.**

Ответ: Согласно статье 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ) реорганизация некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих, дачных и огороднических товариществ либо партнерств до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (01.01.2019 года), не требуется.

Вместе с тем, при первом изменении учредительных документов указанных организаций данные документы, а также наименования организаций, подлежат приведению в соответствие со статьями 1 - 28 Федерального закона № 217-ФЗ. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со статьями 1 - 28 Федерального закона № 217-ФЗ действуют в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

При этом изменения наименований данных организаций в связи с их приведением в соответствие со статьями 1 - 28 Федерального закона № 217-ФЗ не требуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию заинтересованных лиц.

1. **Вопрос: Какой порядок приведения учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в соответствие с Федеральным законом № 217-ФЗ с 01.01.2019 года.**

Ответ: Приведение учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в соответствие с Федеральным законом № 217-ФЗ осуществляется в следующем порядке:

- подготовка новой редакции устава;

- утверждение новой редакции устава на общем собрании членов объединения;

- изготовление новых печатей и штампов;

- государственная регистрация в территориальном органе Федеральной налоговой службы (далее – регистрирующий орган) изменений, внесенных в устав.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» для государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, в регистрирующий орган, представляются:

- заявление о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица по форме Р13001, утвержденной Приказом ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25@;

- протокол общего собрания членов товарищества о внесении изменений в учредительные документы юридического лица;

- устав в новой редакции в двух экземплярах.

1. **Вопрос: Необходимость изменения в правоустанавливающих документах вида разрешенного использования земельного участка, предусматривающего ведение дачного хозяйства на вид разрешенного использования, предусматривающего ведение садоводства с 01.01.2019 года.**

Ответ: Согласно части 7 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

Таким образом, внесение изменения в правоустанавливающих документах вида разрешенного использования земельного участка, предусматривающего ведение дачного хозяйства, на вид разрешенного использования, предусматривающего ведение садоводства, не требуется.

Также обращаем внимание, что часть 24 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ предусматривает недопущение изменения вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее).

1. **Вопрос: Необходимость изменения в правоустанавливающих документах назначения зданий и сооружений, расположенных на садовых земельных участках.**

Ответ: Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами, с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, **признаются садовыми домами**. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей (ч. 9, ч.11 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ).

1. **Вопрос: Возможность некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства или дачного хозяйства, изменить организационно-правовую форму на «товарищество собственников недвижимости».**

Ответ: Некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму «товарищество собственников недвижимости» и вид «товарищество собственников жилья» в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.

Указанное изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство

1. **Вопрос: Необходимость передачи имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества в общую долевую собственность их членов.**

Ответ: Имущество общего пользования некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих, дачных и огороднических товариществ либо партнерств, признается имуществом общего пользования садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, за исключением случаев, когда такая некоммерческая организация изменила организационно-правовую форму на «товарищество собственников недвижимости». Образованные до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ земельные участки, относящиеся к имуществу некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих, дачных и огороднических товариществ либо партнерств общего пользования, являются земельными участками общего назначения.

При этом отмечаем, что в отношении недвижимого имущества, принадлежащего указанным некоммерческим организациям на праве собственности, вопрос о его передачи в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

1. **Вопрос: Возможность пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования товариществ гражданами, не являющимися членами такого товарищества с 01.01.2019 года.**

Ответ: Согласно статье 5 Федерального закона № 217-ФЗ правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, не являющимися членами товарищества, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

Указанные лица, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества.

При этом суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ и уставом товарищества.

В случае невнесения указанной платы данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

1. **Вопрос: Действие договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования товарищества, заключенных до 01.01.2019 года с лицами, не являющимися членами этого товарищества.**

Ответ: В соответствии с частью 17 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ договоры о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих, дачных и огороднических товариществ либо партнерств, заключенные с указанными организациями и лицами, ведущими садоводство и огородничество без участия в указанных организациях, сохраняют свое действие в течение года со дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ, если меньший срок не предусмотрен таким договором или соглашением сторон.

1. **Вопрос: Как определяются границы** **территории садоводства и огородничества.**

Ответ: Согласно статье 23 Федерального закона № 217-ФЗ в целях обеспечения устойчивого развития территории садоводства или огородничества, в том числе установления границ такой территории, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи. Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В границы территории садоводства или огородничества при подготовке документации по планировке территории для товарищества включаются земельные участки, удовлетворяющие одновременно следующим требованиям:

1) находятся в собственности учредителей товарищества;

2) составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования.

В границы указанной территории при подготовке документации по планировке территории для товарищества также включаются в качестве земельных участков общего назначения земли и (или) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам, площадью не менее двадцати и не более двадцати пяти процентов суммарной площади садовых или огородных земельных участков, включаемых в границы территории садоводства или огородничества.

При этом в границы территории садоводства или огородничества не могут быть включены земельные участки и территории общего пользования, определенные в соответствии с земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности, а также иные участки, включение которых в границы территории садоводства или огородничества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Установление границ территории садоводства или огородничества, в результате которого может быть ограничен или прекращен свободный доступ с иных земельных участков к территориям общего пользования или к земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами таких границ, не допускается.

В случае, если отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая границы территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд определяется в соответствии с проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству некоммерческой организации, или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации. В случае отсутствия и таких документов, то границы территории садоводства или огородничества устанавливаются в соответствии с границами земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» некоммерческой организации, или организации, при которой указанная организация была создана для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

1. **Вопрос: Порядок предоставления земельных участков садоводческим и огородническим товариществам с 01.01.2019 года.**

Ответ: В соответствии со статьей 22 Федерального закона № 217-ФЗ предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, вступающей в силу с 01.01.2019 года) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам могут быть предоставлены в безвозмездное пользование на срок не более чем пять лет земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Порядок предоставления без проведения торгов указанных земельных участков закреплен в статье 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации, который предусматривает следующие процедуры:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный на предоставление земельного участка орган (далее – уполномоченный орган) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии со статье 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации. К заявлению, в частности, прилагается схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, подготовленный садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом реестр членов такого товарищества.

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

4) обеспечение садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка, либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора безвозмездного пользования земельным участком.

1. **Вопрос: Возможность использования земель сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства с 01.01.2019 года.**

Согласно пункту 1 статьи 78 земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, в т.ч. гражданами, ведущими садоводство и огородничество.

Пунктом 11 статьи 23 Федерального закона № 217-ФЗ также закреплено, что садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем в составе земель сельскохозяйственного назначения существуют сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), которые в силу пункта 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Учитывая изложенное, с 01.01.2019 года возможно использовать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, за исключением сельскохозяйственных угодий.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Министр  |  | М.А. Магомедова |